

PRESIDENZA DEL PRESIDENTE DELLA
COMMISSIONE PARLAMENTARE PER
L'ATTUAZIONE DEL FEDERALISMO FI-
SCALE ENRICO LA LOGGIA

La seduta comincia alle 17,40.

Sulla pubblicità dei lavori.

PRESIDENTE. Avverto che, se non vi sono obiezioni, la pubblicità dei lavori della seduta odierna sarà assicurata anche attraverso l'attivazione di impianti audiovisivi a circuito chiuso.

(Così rimane stabilito).

Audizione di rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini e assegnatari (SUNIA), del Sindacato inquilini casa e territorio (SICET), dell'Unione nazionale inquilini ambiente e territorio (UNIAT-Uil) e dell'Unione inquilini, nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale e dell'articolo 144 del Regolamento della Camera dei deputati, l'audizione dei rappresentanti del Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari SUNIA, del Sindacato inquilini casa e territorio (SICET), dell'Unione nazionale inquilini ambiente e territorio (UNIAT UIL) e dell'Unione degli inquilini, nell'ambito dell'esame dello

schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

Do la parola al dottor Francesco Chiriaco, segretario generale del Sindacato unitario nazionale inquilini ed assegnatari (SUNIA), per lo svolgimento della relazione.

FRANCESCO CHIRIACO, *Segretario generale del SUNIA*. Ringrazio a nome di tutte le organizzazioni sindacali per l'attenzione e la sensibilità che ha avuto la Commissione di convocarci su un argomento che noi riteniamo fondamentale per i cittadini, che abbiamo sempre definito cittadini-utenti, che riguarda tutto il tema delle politiche abitative e la realtà che milioni di famiglie vivono nel nostro Paese.

Nelle nostre proposte e osservazioni sulla riforma della tassazione dei redditi da locazione, tra l'altro presente nello schema di decreto legislativo sul federalismo fiscale, facciamo riferimento, ovviamente, a quello approvato dal Consiglio dei ministri del 4 agosto 2010, con una differenza. Quando parliamo del fondo di sostegno alla locazione avevamo valutato per il 2011 in valori assoluti una dotazione del fondo di 110 milioni di euro che, invece, quando è stato votato il disegno di legge di stabilità per il 2011, è passata a 33 milioni di euro. Passiamo, quindi, in valori assoluti dai 360 milioni di euro per il 2000 previsti dalla legge del 1998 a solamente 33 milioni di euro per il 2011. Parliamo, quindi, di un sostegno alla locazione per le famiglie a basso reddito che costantemente viene ridotto, pur avendo una picco di calcolo per quanto riguarda i valori immobiliari e gli affitti che si muove, in termini assoluti, con percentuali che sono superiori ai tassi di inflazione, anche a quelli precedentemente previsti dai Go-

verni che si sono succeduti fino a quest'anno, legati all'inflazione programmata.

Vorrei semplicemente inquadrare, per poi arrivare a delle valutazioni più puntuali, il tema di cui stiamo parlando. Partirei velocemente da un tema, quello degli sfratti di morosità, che a questo punto sono stati definiti sfratti incolpevoli in quanto dovuti a una situazione che sta attraversando non solo il nostro Paese, ma in particolare il nostro Paese, legati a licenziamenti, casse integrazioni, precarizzazione. Stiamo parlando di sfratti che riguardano migliaia e migliaia di persone e che, come lei sa, signor presidente, hanno portato anche al suicidio di persone che non erano in grado di corrispondere il pagamento dell'affitto.

Inoltre, abbiamo presso i comuni — questo è un altro argomento che credo possa interessare direttamente il Governo e le forze politiche — ben 650.000 domande inevase di assegnazione di alloggi di edilizia pubblica, per non parlare dei giovani che vivono in famiglia e degli oltre 3 milioni di lavoratori emigrati che vivono nel nostro Paese con un forte disagio abitativo, che corrisponde anche a un forte disagio di inserimento e con condizioni di sovraffollamento uniche, in questo senso, in Europa.

Questa crisi degli affitti e del piano di edilizia abitativa di cui si è parlato molto riguarda elementi quali un deficit di offerta di alloggi a canone sostenibile, un sostegno alle famiglie più deboli che, abbiamo visto, si è ancora più ridotto, una riforma del regime delle locazioni che non c'è stata. Tutto l'uso attento e selettivo della leva fiscale, quindi — sarò preciso nelle cose che vogliamo dire — dovrebbe essere indirizzato, come dovrebbe esserlo a nostro avviso, verso quella parte della popolazione che più di altri subisce la situazione che qui sto elencando.

Il decreto delegato sul federalismo fiscale e l'imposta sostitutiva sui redditi da locazione al 20 per cento, chiamata cedolare secca — dai calcoli che noi abbiamo fatto, confermati pienamente anche delle associazioni dei proprietari di case, ad esempio la Confedilizia, — non

avranno alcun effetto sulla dinamica degli affitti. È illusorio pensare che, se si ha una riduzione passando dal 43 per cento al 20 per cento come imposta unica calcolato sulla locazione, si possa poi scaricarla in termini positivi riducendo l'affitto per chi ci abita. Considerando anche che la Camera e il Senato concordano su una tassazione media della popolazione italiana che si aggira tra il 23 e il 24 per cento, capite bene che, prevedendo con la cedolare secca una aliquota del 20 per cento, per chi ha grandi proprietà e per chi è ora assoggettato ad una aliquota del 43 per cento, si determina semplicemente una riduzione dell'imposizione fiscale senza alcun effetto sulla dinamica degli affitti.

Tra l'altro, tutto questo contrasta con quella che è ancora una legge a cui noi teniamo particolarmente, la legge 9 dicembre 1998, n. 431, che tentava di contenere gli affitti attraverso uno scambio offerto alla proprietà tra contrattazione collettiva e agevolazione fiscale.

Peraltro, uno dei nostri punti forti è quello di immaginare che prima o dopo bisognerà arrivare, come avviene anche in altri Paesi, alla situazione per cui, analogamente al mutuo che paga il proprietario alle banche per ben 20 o 25 anni, l'affitto pagato da chi vive in una casa non di proprietà possa essere portato in detrazione fiscale. Tutto questo serve anche a immaginare che in ogni caso, a parte la lotta all'evasione fiscale nel settore — si tratta di un fatto molto evidente dato che la stragrande maggioranza non utilizza il canale concordato, e quindi ci sono contratti in nero con chi abita queste case — a tutta questa domanda di esigenza dei cittadini italiani occorrerà dare risposte anche attraverso un programma vero e fattivo di edilizia pubblica e di *social housing*.

PRESIDENTE. Do la parola al dottor Massimo Petterlin, segretario nazionale del Sindacato inquilini casa e territorio (SICET).

MASSIMO PETTERLIN, *Segretario generale del SICET*. Rinnovo il ringrazia-

mento a lei e a tutti i componenti della Commissione bicamerale. Vorrei soffermarmi, dopo l'intervento del collega Chiariaco, su tre o quattro punti per riassu-mermi un po' le questioni.

Innanzitutto, nella crisi economica chi vive in affitto sta più male degli altri. I dati che ricordava il collega sono significativi, come quelli sugli sfratti, sulle domande di contributo che vengono fatte in tutte le regioni e nei comuni, sul taglio che la manovra ha fatto sul contributo dell'affitto. Nel 2011 l'intervento dello Stato sarà inferiore, 33 milioni di euro, a quello che, ad esempio, quest'anno garantirà la Lombardia con 50 milioni di euro: conoscete il livello dei canoni chiesti alle famiglie, e quindi servirebbero delle misure che possano aiutarle.

Nel decreto legislativo sul federalismo è contenuta una modifica al sistema fiscale, che è l'introduzione di una *flat tax*, una tassa piatta del 20 per cento. La Costituzione prevede un sistema di progressione: chi ha di più deve pagare di più e chi ha di meno deve pagare di meno. Ora si passa da questo concetto di progressività della tassazione sugli affitti a una tassa piatta del 20 per cento, indipendente quindi dal reddito del proprietario. Allora, giustamente, come ha ricordato il collega, a questo passaggio si deve guardare con molta attenzione perché non si colpiscono più i redditi nella loro progressività, ma in misura fissa. Si dovrebbe dare qualche elemento di risposta al disagio abitativo, come abbassare le tasse, e in cambio ovviamente ci sarebbero delle dinamiche positive rispetto al mercato degli affitti. Il provvedimento più logico è una riduzione dei canoni d'affitto. Purtroppo, noi che lavoriamo nel settore siamo molto preoccupati perché riteniamo che sicuramente questo non avverrà.

Il livello del mercato degli affitti, infatti, è legato ad altre dinamiche, che non sono esclusivamente quelle delle tasse, come, ad esempio, la legge. Oggi negli affitti in Italia esistono l'affitto libero e l'affitto concordato. Nella legge dell'affitto, il canone è libero e l'imposizione fiscale è quella normale, cioè quella di un im-

nibile abbattuto del 15 per cento e poi tassato in maniera progressiva. Nell'affitto concordato c'è un imponibile abbattuto al 59,5 per cento, che poi viene tassato in maniera progressiva. Ci sono due pesi diversi per incentivare l'affitto concordato. Appare logico che, nel momento in cui si toglie il vantaggio fiscale del concordato, tutti e due siano tassati al 20 per cento e credo che possiate darvi voi stessi la risposta, tutti sceglieranno il canale libero, meno vincoli, più guadagno, stesse tasse.

Questo è il motivo per cui noi siamo fortemente preoccupati della cedolare secca: secondo noi sposterà i proprietari ad affittare esclusivamente nel regime libero perché esistono più vantaggi fiscali. Ovviamente, la situazione che descrivevo in premessa verrà ancora più aggravata e complicata. Gli affitti saliranno. Su altre cose che si dicono siamo fortemente perplessi.

Oggi nello schema di decreto legislativo – per essere molto semplice – viene tolta la detrazione del 15 per cento, quindi la tassazione del 20 per cento sull'affitto libero e concordato viene fatta sul 100 per cento del canone. È chiaro che noi siamo per una semplificazione delle tasse, ci mancherebbe altro, però servono anche dei risultati per le famiglie italiane che oggi sono in forte difficoltà. Proponiamo, allora, per l'affitto libero l'imponibile, come dice la norma, del 100 per cento; per l'affitto concordato l'imponibile deve rimanere quello previsto dalla legge 431, il 59,5 per cento. In questa maniera sicuramente abbassiamo le tasse, semplifichiamo il sistema fiscale, ma manteniamo un vantaggio per il concordato e otteniamo anche una funzione sociale rispetto alla situazione di difficoltà delle nostre famiglie.

L'ultima questione riguarda l'evasione. Non mi soffermo più di tanto perché immagino che voi siate coscienti della situazione di forte evasione nel settore delle locazioni. Bisogna ammettere che nel provvedimento ci sono delle misure che contrastano l'evasione e l'elusione fiscale, però a nostro avviso dovrebbero essere accompagnate da altri due elementi pro-

prio per rafforzare il contrasto: le detrazioni a favore dell'inquilino, ossia creare un conflitto di interessi rafforzando quello che è scritto nello schema di provvedimento, dando all'inquilino la possibilità di portare in detrazione una parte del canone. Questo, ovviamente, spingerà in maniera molto forte il proprietario a che il contratto sia registrato e venga poi tassato; l'altro elemento che contrasterebbe davvero l'evasione è la tracciabilità. Nella manovra estiva ci sono alcune misure sicuramente interessanti. Credo che anche introdurre la tracciabilità dei pagamenti nelle locazioni potrebbe sconfiggere la questione dell'evasione.

L'ultima osservazione che faccio riguarda la questione delle prospettive di recupero dei costi, vale a dire la copertura finanziaria degli oneri. Questi sono altissimi. Questo tipo di provvedimento, infatti, ha dei costi molto alti che preoccupano in una situazione di questo tipo. Ricordo, peraltro, che, ad esempio, in Commissione finanze della Camera c'era stata l'unanimità per una cedolare secca solo sul canale concordato, che non è passata, ma che costava molto meno.

La mia preoccupazione è sugli obiettivi di recupero dell'evasione fiscale. Ci sono gli obiettivi di recupero del fiscale del 35 per cento nei prossimi quattro anni. Io sono preoccupato di questo perché in alcune zone del Paese gli obiettivi possono essere superati, in altre siamo già sotto il 35 per cento e credo che ci siano indici fisiologici intorno al 4 o 5 per cento. Questo rende ancora più preoccupanti i costi di questa manovra, che non si ripercuotano nei conti dello Stato e del Paese, e quindi poi ci siano maggiori difficoltà. Anche su questo inviterei a qualche riflessione.

PRESIDENTE. Tutto questo è interessante con riferimento sia alle differenti normative riguardanti la tassazione del reddito derivante dagli affitti, sia alle diverse zone territoriali del Paese. Non c'è dubbio che sono tutti elementi dei quali dobbiamo tenere conto. Peraltro, siccome ho anche assunto assieme al collega Bar-

bolini la responsabilità di relatore su questo provvedimento, cercheremo di trovare qualche soluzione. Premetto che non sarà facile. Mentre, infatti, lei parlava, con un orecchio la ascoltavo e con l'altro stavo facendo un po' di conti; mi sono fatto una serie di tabelline, alla buona, e ho visto che accanto a una indubbia riduzione fiscale nei confronti del proprietario, della quale naturalmente bisogna tenere conto, abbiamo, d'altro canto, il fatto che questa parte di tassazione va a beneficio diretto dei comuni, quindi anche di più facile controllo dal punto di vista della lotta all'evasione, che è un altro degli obiettivi principali, a cui vedo che anche nei vostri appunti avete fatto giustamente riferimento.

Per ora stiamo mettendo insieme i diversi pezzi del *puzzle*, quindi vi ringraziamo molto e nel frattempo continueremo a riflettere. Non sarà facilissimo, ma ce la metteremo tutta anche in tempi speriamo abbastanza rapidi.

Do la parola al dottor Fabrizio Pascucci, presidente dell'Unione nazionale inquilini ambiente e territorio (UNIAT-UIL).

FABRIZIO PASCUCCHI, Presidente dell'UNIAT-UIL. Ringrazio il presidente e gli onorevoli componenti della Commissione. I miei colleghi hanno già detto quasi tutto. A me resta di sottolineare le cose che sul documento vi abbiamo indicato.

La questione più grande è quella della domanda di alloggi pubblici: si tratta di 650.000 domande. Tra l'altro uno studio pubblicato recentemente dal Senato, ed uno curato dal CNEL pongono la questione della grande domanda di alloggi pubblici e di una risposta assolutamente insufficiente. Noi siamo voluti stare nel dibattito politico, non abbiamo espresso un giudizio negativo sulla cedolare secca.

PRESIDENTE. Mi scusi se la interrompo, ma avrei una domanda immediata: avete una statistica abbastanza aggiornata per stabilire quanti sono quantomeno in percentuale gli inquilini nel nostro Paese, cioè i non proprietari di

casa che abitano in affitto? Ce ne sono poi, infatti, che stanno con i genitori o in altre situazioni più o meno precarie.

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Circa 5 milioni di famiglie in affitto.

PRESIDENTE. Di questi 5 milioni quanti si trovano a quello che comunemente chiamiamo equo canone?

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Abitano case popolari circa 1,2 milioni di famiglie secondo le ultime statistiche.

PRESIDENTE. Circa 4 milioni, quindi, sono inquilini ad affitto libero.

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Noi abbiamo partecipato a riunioni con tutte le grandi organizzazioni della proprietà e anche loro pongono la stessa questione: il Governo ha ritenuto di introdurre la cedolare secca anche per il canale libero. Noi non diciamo di no, vogliamo stare sul dibattito, perché saremmo dei pazzi a considerare semplicemente di semplificare la tassazione, quando, invece, dobbiamo ricordare che facciamo un regalo di circa 2 miliardi di euro ai grandi proprietari. Questo deve accadere nella logica del sistema del decreto in quanto, a fronte di questi 2 miliardi, si recupera in qualche modo l'evasione attraverso una serie di operazioni più chiare. Noi non sosteniamo di essere assolutamente contrari, visto che ci convince l'impianto di applicazione con la deterrenza prevista nell'ambito del decreto, però vorremmo che fossero aggiunte, come diceva il collega, la tracciabilità e la detraibilità dell'affitto da parte dell'inquilino.

In secondo luogo, vorrei ricordarvi che noi abbiamo applicato la legge n. 431, per la quale proprietario e inquilino concordano un canone, a fronte del quale c'è un vantaggio sia per l'inquilino sia per il proprietario: questo in qualche modo ha calmierato gli affitti. Togliendo il vantaggio

fiscale, con questo decreto praticamente rinunciamo al canale concordato, su cui invece tutte le associazioni dei proprietari – le ascolterete – sono favorevoli.

Per noi è giusto stare sul dibattito politico: il 20 per cento va applicato per il canale libero, però vanno lasciati i vantaggi fiscali del canale concordato, visto che nel canale concordato l'imponibile è del 59,5 per cento anziché del 100 per cento. A questo punto, riteniamo che il canale concordato riprenderebbe vita e avremmo un sistema di calmierizzazione del mercato degli affitti.

PRESIDENTE. Che cosa intende per concordato?

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. L'applicazione della legge n. 431. Questa è la nostra semplice richiesta.

GIULIANO BARBOLINI. Sostanzialmente, se riassumo bene, state dicendo che il meccanismo della cedolare secca può andare bene a condizione che ci sia una quota di affitto deducibile per l'inquilino e la tracciabilità dei pagamenti, e che permanga, invece, un doppio canale.

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Sì, il doppio canale, il vantaggio fiscale per il concordato e, ovviamente, nel canale libero, l'affitto che si paga realmente sul contratto d'affitto. Se, ad esempio, nel canale libero pago 1.000 euro, si applica il 20 per cento; se, invece, l'affitto è 1.000 euro sul canale concordato, viene applicato il 20 per cento su 595 euro.

PRESIDENTE. Mi spiega – come farebbe con suo figlio di otto anni – qual è il vantaggio dell'inquilino in questo caso?

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Il vantaggio sta nel fatto che intanto si riduce la parte dell'affitto, perché concordando c'è una contrattazione.

PRESIDENTE. La parte concordata è chiarissima, non avrei neanche fatto la domanda. Per la parte, invece, dell'affitto libero qual è il vantaggio?

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Nell'affitto libero non c'è vantaggio, c'è solo per il proprietario.

PRESIDENTE. Quindi nell'affitto libero non c'è un vantaggio per l'inquilino. Che ci sia, dunque, la procedura A, la procedura B o C è lo stesso.

DANIELE BARBIERI, *Segretario nazionale del SUNIA*. Se non facciamo un passo indietro non ci capiamo. Oggi tra il canale libero e il canale contrattato c'è una differenza valutabile in un 25-30 per cento: per due appartamenti identici, quello con il contratto libero costa 1000 euro, l'altro con il contratto concordato costa 700-750. Questo avviene per effetto del fatto che, di fronte all'agevolazione fiscale, come ha detto Francesco Chiriaco in apertura, c'è l'accettazione da parte del proprietario di un canone che è contrattato non fra inquilino e proprietario, ma tra le associazioni della proprietà e i sindacati degli inquilini per ogni realtà territoriale.

In Italia, infatti, esistono 200-250 accordi territoriali che definiscono per ogni zona della città l'affitto concordato, ed è una contrattazione libera tra due associazioni rappresentative dell'utenza. Naturalmente, il vantaggio fiscale sostiene questa contrattazione, quindi la rende più favorevole come accettazione da parte della proprietà che, a fronte di un canone più basso, gode di una riduzione fiscale e ha anche una durata contrattuale più breve rispetto al canale libero. Questo canale è, a nostro avviso, quello che deve essere incentivato se si vuole governare la dinamica degli affitti. Se, infatti, a ogni piè sospinto e a ogni intervento televisivo si dice che gli affitti sono troppo elevati, bisogna operare per contenerli, senza imporli, ma comunque agendo in modo tale da favorire l'adesione a questo canale.

PRESIDENTE. Voi suggerite, quindi, di tenere entrambi i canali in sostanza.

FABRIZIO PASCUCCHI, *Presidente dell'UNIAT-UIL*. Tra l'altro, ad esempio, il canale concordato anziché di quattro è di tre anni perché ovviamente deve esserci una reciproca convenienza.

LUCIO ALESSIO D'UBALDO. Qual è l'efficacia, alla resa dei conti, di questi contratti concordati?

DANIELE BARBIERI, *Segretario nazionale del SUNIA*. Il nostro giudizio è parzialmente positivo. Sarebbe stata necessaria — adesso entriamo in un ambito completamente diverso con la cedolare secca, quindi ragioniamo su altri termini — probabilmente un'agevolazione fiscale un po' più pesante, cosa che non c'è stata. Oggi, se ragioniamo in termini percentuali, come il presidente chiedeva prima per il numero degli inquilini, i contratti concordati pesano sul monte contratti complessivo all'incirca per un 20-25 per cento. Si tratta di una percentuale bassa rispetto alle nostre aspettative, però comunque è una fetta consistente. Se si riuscisse a portare più in alto questa percentuale, questo significherebbe innescare un processo di contenimento dei canoni molto significativo.

GIULIANO BARBOLINI. Avete un'idea di una distribuzione territoriale di questi contratti concordati?

DANIELE BARBIERI, *Segretario nazionale del SUNIA*. Non è omogenea. Nelle aree centrali del Paese la quota percentuale è più consistente e tende a scendere parzialmente al Nord e di molto al Sud, ma al Sud poi c'è naturalmente anche il problema dell'evasione fiscale.

GIULIANO BARBOLINI. È anche correlata alle aree di tensione abitativa?

DANIELE BARBIERI, *Segretario nazionale del SUNIA*. È correlata alle aree di tensione abitativa. Tra l'altro, per esempio,

per contrastare il fenomeno delle morosità in molte realtà comunali si stanno tentando delle ricontrattazioni dei canoni basate sul contratto agevolato: a fronte di un abbassamento dell'affitto si rinnova il contratto e si elimina uno sfratto per morosità.

MASSIMO PETTERLIN, *Segretario nazionale del SICET*. Questo tipo di contratto si fa solo nei comuni ad alta tensione abitativa o nei comuni capoluogo di provincia, non si fa in tutti i comuni.

PRESIDENTE. Do la parola a Walter De Cesaris, segretario nazionale dell'Unione inquilini.

WALTER DE CESARIS, *Segretario nazionale dell'Unione inquilini*. Sarò molto breve anche perché ho portato un documento. Esprimiamo una posizione leggermente differente anche se per molti versi simile a quella che le altre organizzazioni sindacali presentano qui. Non ripeterò le motivazioni di carattere generale che qui sono state illustrate. Descriverò molto sinteticamente i tre profili su cui noi nutriamo delle perplessità.

La prima riguarda proprio il merito del provvedimento sulla linea delle cose che sono state già dette. Di fatto, eliminando il beneficio fiscale differenziale viene a cessare l'incentivo a poter praticare il canale agevolato, laddove noi sappiamo che, in cambio di una maggiore agevolazione fiscale, c'è una diminuzione dell'affitto. Praticamente, quindi, eliminando il differenziale si elimina la convenienza del cosiddetto canale agevolato, che è uno dei due canali contrattuali accanto al libero mercato previsto dalla legge n. 431.

Bisognerebbe agire, secondo il nostro punto di vista, non per eliminare o diminuire questo differenziale, ma per aumentarlo in modo da incentivare la convenienza a praticare affitti più bassi.

Vorrei soltanto sommessamente richiamare l'attenzione della Commissione, come riflessione più generale, su come sia completamente cambiata — veniva ricordato precedentemente, la quantità di

sfratti per morosità che sono ultimamente emessi — negli ultimi 15 anni la proporzione interna agli sfratti. Mentre 15 anni fa su ogni sei sfratti, uno solo era per morosità, nel 2009 abbiamo avuto 60.000 sentenze di sfratto emesse, di cui 51.000 per morosità. Ormai nel 2009 ogni sei sfratti emessi, cinque sono stati per morosità. Evidentemente, segnalo un problema, che temiamo verrà aggravato dall'introduzione della cedolare secca per tutti quanti i contratti a prescindere dalla tipologia contrattuale prescelta perché ciò eliminerà il beneficio differenziale.

Il secondo motivo di perplessità riguarda, come era stato sottolineato, la mancanza di reciprocità per quanto riguarda la parte, almeno economicamente, tendenzialmente più debole, ossia gli inquilini. Inoltre, vorremmo soltanto ricordare come ciò porti anche una distorsione, a nostro parere, nel campo della proprietà. Vorremmo sottolineare come oggi, attraverso il canale agevolato, cioè il meccanismo, che veniva qui ricordato, che permette di poter denunciare ai fini dell'imposta soltanto il 59,5 per cento del canone percepito, oggi un proprietario fino a 50.000 euro di reddito sostanzialmente paghi già il 20 per cento o meno. Fino allo scaglione dei 28.000 euro, col canale agevolato, oggi si paga il 16,6 per cento.

A nostro parere, poi, non c'è nessuna motivazione di carattere economico e, mi permetto di dire, anche più in generale, di politica economica, per cui lo Stato debba intervenire con incentivi pubblici per chi sta a libero mercato. Noi pensiamo che gli incentivi pubblici debbano essere indirizzati ai fini di orientare il mercato verso un abbassamento degli affitti, ma dare un incentivo fiscale per chi sta a libero mercato ci sembra una contraddizione in termini.

Inoltre, riteniamo, assai modestamente, che possano configurarsi alcuni rilievi di costituzionalità sia rispetto al tema della progressività dell'imposta sia rispetto al reddito sia rispetto a una disparità di trattamento — ricordavo quello degli inquilini — ma più in generale rispetto ai percettori di altre tipologie di reddito, per

esempio dei redditi da lavoro, che sappiamo tassati ben più del 20 per cento.

Un ultimo rilievo riguarda la questione della copertura. Sappiamo che nel provvedimento viene affermata la neutralità finanziaria. Il costo complessivo, che comunque è assai alto — prima veniva ricordato, intorno ai 2 miliardi di euro, comunque sicuramente superiore al miliardo di euro — sembra grave sia rispetto ai tagli che sono stati effettuati, per esempio, sul fondo sociale per gli affitti, che da poco più di 100 milioni di euro è diventato di 33 milioni (ma secondo le previsioni scenderà fino a 13 milioni di euro nel 2013), sia per quanto riguarda l'onere: o in termini di minori entrate per regioni e comuni oppure con un aggravio sulla platea generale dei contribuenti. In tutti e due i casi ci sembra una cosa inaccettabile.

Da questo punto di vista, la nostra proposta è diversa da quella che è stata testé fatta. Noi rimaniamo sulla posizione che questo provvedimento vada cambiato radicalmente: il beneficio della cedolare secca del 20 per cento deve essere riservato non in generale a tutti i proprietari, ma soltanto ai proprietari che accedono al contratto agevolato. In questo modo avremo un'agevolazione fiscale a fronte di un comportamento teso a diminuire le emergenze abitative, e quindi in maniera differita, volto a ridurre anche il costo pubblico che poi deve intervenire per rispondere all'emergenza abitativa. Ciò aumenterebbe la convenienza al canale agevolato. Bisogna orientarsi, quindi, verso una diminuzione degli affitti e una riduzione della tensione abitativa. Oltretutto, ci permettiamo di dire che nella condizione economica generale del Paese avrebbe un minor costo per la collettività in generale.

La proposta, quindi, che offriamo alla valutazione della Commissione, prevede che il provvedimento venga modificato nel senso di limitare il beneficio ai proprietari che affittano scegliendo la tipologia contrattuale del canale agevolato, escludendo dal beneficio della cedolare secca, invece, i proprietari che stanno nel libero mercato e a cui, a nostro avviso, dovrebbe mante-

nersi la tassazione sul reddito così come oggi avviene per le motivazioni che abbiamo detto.

PRESIDENTE. Chiedo scusa, ma noto un'apparente contraddizione in ciò che ho complessivamente sentito fino a ora. Inizio io, se mi consentite, a porre un problema che ci stava appassionando. Interverranno poi i colleghi che lo desiderano.

Leggo testualmente « è per questo che, nell'iter che porterà al varo definitivo del decreto delegato, verrà introdotta una forte differenza di trattamento fiscale tra i due canali attraverso l'applicazione ai redditi derivanti da contratti concordati dell'imposta sostitutiva al 20 per cento calcolata sull'imponibile, così come viene determinato dall'articolo 8 della legge n. 431 ». Questo non è esattamente quello che ho sentito.

FABRIZIO PASCUCCI, Presidente dell'UNIAT-UIL. Sono due posizioni differenti. SUNIA, SICET e UNIAT vogliono stare sul dibattito politico e sostengono di applicare il 20 per cento su tutti e due i canali, purché venga mantenuta la parte fiscale per il canale agevolato. Si paghi il 20 soltanto sul 59,5 per cento, ossia sull'aliquota già stabilita dalla legge 431. Quanto al canale libero, va bene l'intuizione che si possa recuperare il 20 per cento.

WALTER DE CESARIS, Segretario nazionale dell'Unione inquilini. Noi sosteniamo che venga mantenuto il beneficio del 20 per cento esclusivamente sul canale concordato, escludendolo nel canale libero.

PRESIDENTE. Io pensavo ci fosse una posizione simile, se non identica.

DANIELE BARBIERI, Segretario nazionale del SUNIA. La motivazione è molto semplice: alla fine l'obiettivo è comune, naturalmente, ossia quello di mantenere un'agevolazione per il canale concordato. La differenza è — passatemi il termine — tutta politica. Noi riteniamo che oggi con-

trastare un'ipotesi, che magari può anche non piacerci, che è quella della cedolare secca su tutto il mercato, sia difficile e quindi proponiamo una soluzione diversa.

PAOLO FRANCO. Porrei una domanda e alcune osservazioni ai nostri relatori. Innanzitutto, le cose dette sono interessanti, ma alcune, a mio avviso, esuberano le finalità del federalismo fiscale. Dobbiamo stare attenti a rimanere aderenti alla legge delega e a tenere presente la necessità che le proposte che vengono da voi formulate, che hanno indubbiamente dignità di discussione, siano nell'ambito della funzione del federalismo fiscale.

Ad esempio, è interessantissimo e giusto parlare di tracciabilità dei pagamenti o di detrazione fiscale sugli affitti pagati dai conduttori, però, in questo secondo caso in particolar modo, siamo nell'ordine della riforma fiscale generale più che del federalismo fiscale, che intende trovare un sistema per finanziare gli enti locali che sia semplice e dia modo anche di sviluppare una possibilità di recupero dell'evasione. Chiedo a voi, quindi, e ai nostri relatori, di comprendere qual è l'ambito nel quale dobbiamo operare.

In secondo luogo, quando mi si dice che il 20 per cento della cedolare secca deve essere applicato sì a tutti, ma nell'ambito di quanto già oggi previsto, che differenzia il canale libero ordinario da quello concordato, la domanda che mi pongo e la riflessione che pongo ai relatori è la seguente: può essere presumibile che le società che stipulano contratti concordati, e che quindi sono proprietarie degli immobili che vengono loro concessi in locazione, siano prevalentemente soggette a IRES? Nel caso in cui fosse così stato, e non si fosse trattato di persone fisiche, ovviamente il problema del 59,5 per cento su chi già aveva un'imposizione sarebbe stato un eccessivo vantaggio per loro e un onere da parte dello Stato.

LUCIO ALESSIO D'UBALDO. A quanto ammonta, secondo i vostri calcoli, il beneficio fiscale di cui hanno goduto i proprietari che hanno dato in locazione gli immobili in base ai contratti concordati?

DANIELE BARBIERI, *Segretario nazionale del SUNIA*. La Commissione finanze della Camera, che veniva citata prima, nella quale si votò un disegno di legge dove si applicava la cedolare secca al solo canale concordato, ha valutato il costo in 175 milioni di euro. Con l'attuale modello di tassazione, quindi, applicare la cedolare secca al solo canale convenzionato costerebbe 175 milioni di euro, e in questa cifra quindi consisterebbe il vantaggio.

WALTER VITALI. Comprendo l'obiezione circa il fatto che la cedolare secca al 20 per cento non possa dirsi traducibile immediatamente in un allevio del valore degli affitti per le ragioni che avete detto. Possiamo, però, attenderci un vantaggio che riguarda l'emersione del sommerso. Naturalmente, tutto questo avviene nel corso del tempo. Bisogna tener conto che gli inquilini sono anche cittadini, quindi il problema è che rischiano di avere degli effetti negativi se tutto questo si traduce in minori trasferimenti e minori risorse per i comuni. Dico in generale che bisognerebbe tenerne conto.

Un altro aspetto molto rilevante è il fatto che comunque l'uso razionale e corretto della leva fiscale dovrebbe distinguere molto bene tra immobili residenziali locati e non locati, nel senso di colpire maggiormente gli immobili a uso residenziale non locati per incentivarne l'immissione sul mercato.

Capisco che si tratti di una questione difficile, ma intanto per informazione informo che come Partito Democratico — sono il capogruppo del PD in Commissione — stiamo ragionando su un'alternativa a quella qui presentata dal Governo. L'alternativa prevede due fondamentali leve finanziarie fiscali per i comuni: la prima è un'imposta comunale sui servizi, che va a sostituire la TARSU e l'addizionale IRPEF, e quindi per quanto riguarda, ad esempio, coloro i quali abitano nella propria abitazione, non ci sarebbero differenze; per quanto riguarda gli inquilini, verrebbe pagata perché è un'imposta che paghereb-

bero tutti in quanto residenti in un comune, ma con una retrocessione sui proprietari.

A differenza del Governo, inoltre, noi proporremmo un'imposta sostitutiva unica sui redditi immobiliari che colpisca anche come redditi figurativi gli immobili che vengono lasciati liberi, in modo da introdurre una differenziazione più netta rispetto a quella prevista dal Governo. Cosa ne pensate? Potete anche non rispondere, naturalmente, ma la mia domanda è volta soprattutto a trasmettere un'informazione circa una discussione che comunque affronteremo in Commissione.

PRESIDENTE. Si tratta, come comprenderete, di un argomento estremamente delicato, sul quale registriamo delle posizioni non perfettamente coincidenti. In questo caso sono tutt'altro che coincidenti tra la maggioranza e l'opposizione. Sarà compito del collega Barbolini e del sottoscritto vedere se può esserci un punto di incontro.

Ringrazio tutti gli auditi per il loro intervento, nonché per la documentazione consegnata, di cui autorizzo la pubblicazione in allegato al resoconto stenografico della seduta odierna (*vedi allegati 1 e 2*).

Dichiaro conclusa l'audizione.

Audizione di rappresentanti del Coordinamento unitario della proprietà immobiliare (Arpe, Federproprietà, Confederazione della piccola proprietà immobiliare-CONFAPPI e Unione piccoli proprietari immobiliari-UPPI) e di Confabitare-Associazione proprietari immobiliari, nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

PRESIDENTE. L'ordine del giorno reca, ai sensi dell'articolo 5 del Regolamento della Commissione parlamentare per l'attuazione del federalismo fiscale e dell'articolo 144 del Regolamento della Camera dei deputati, l'audizione di rappresentanti del Coordinamento unitario della pro-

prietà immobiliare (Arpe, Federproprietà, Confederazione della piccola proprietà immobiliare-CONFAPPI e Unione piccoli proprietari immobiliari-UPPI) e di Confabitare-Associazione proprietari immobiliari, nell'ambito dell'esame dello schema di decreto legislativo recante disposizioni in materia di federalismo fiscale municipale (Atto n. 292).

Do la parola ai nostri ospiti per lo svolgimento della relazione.

ALBERTO ZANNI, Presidente nazionale di Confabitare-Associazione proprietari immobiliari. Innanzitutto desidero ringraziare a nome mio e dell'associazione che rappresento il presidente della Commissione e tutti i signori commissari, deputati e senatori, per averci convocato a quest'audizione molto importante soprattutto nel settore che rappresentiamo, cioè quello della proprietà immobiliare. Siamo qui per affrontare il tema della cedolare secca sugli affitti, introdotta nello schema di decreto legislativo approvato dal Governo lo scorso 4 agosto nell'ambito dell'attuazione del federalismo fiscale.

Come associazione, riteniamo che essa sia un passo molto importante, che va sicuramente al rilancio del mercato delle locazioni a livello nazionale. Ci siamo permessi, però, di portare all'attenzione della Commissione alcune piccole considerazioni, nonché alcune proposte.

Se lo permette, presidente, proprio per questo motivo – per entrare nel tecnico – lascerei la parola al dottor Alessandro Notari, che siede alla mia sinistra, responsabile del Centro studi fiscale e nazionale di Confabitare, il quale potrà affrontare in modo molto più dettagliato e specifico le singole questioni.

ALESSANDRO NOTARI, Responsabile del Centro studi fiscale nazionale di Confabitare-Associazione proprietari immobiliari. Ringrazio il signor presidente e i componenti della Commissione presenti.

Il mio intervento ha lo scopo di analizzare dal punto di vista prettamente tecnico la nuova normativa sulla cedolare secca introdotta dallo schema di decreto

legislativo sul federalismo fiscale. Attraverso la mia analisi metterò in evidenza alcuni punti che necessiterebbero di maggiore chiarezza nella stesura definitiva della normativa.

Nel dettaglio, come sappiamo, lo schema di decreto legislativo sul federalismo fiscale prevede un'imposta del 20 per cento da calcolare sul canone di locazione annua relativo ai contratti a uso abitativo e alle loro pertinenze.

Tale imposta del 20 per cento, chiamata cedolare secca, è facoltativa e non obbligatoria per il contribuente, il quale ha la possibilità di scegliere se applicarla o meno in base alla sua convenienza fiscale.

La mia analisi parte proprio da questa considerazione, in quanto, di primo acchito, considerando che le aliquote della tassazione ordinaria vanno dal 23 al 43 per cento e che la tassazione secca è del 20 per cento, si potrebbe pensare che sia indubbiamente più conveniente la cedolare secca rispetto alla tassazione ordinaria.

Così non è, però, come si può evincere dalle tabelle che ho riportato nella nostra relazione. In molteplici esempi ho messo in evidenza la situazione di un contribuente che presenti solo ed esclusivamente redditi da canoni di locazione, in altri, che successivamente passerò a illustrare, i casi in cui il contribuente abbia altri redditi.

La cedolare secca è, dunque, un sistema di tassazione opzionale, ma lo schema di decreto legislativo non mette in evidenza le modalità con le quali tale opzione deve essere posta in essere e soprattutto se valga per tutti i contratti di locazione in essere presso il contribuente, oppure se quest'ultimo può scegliere diversamente per un contratto piuttosto che per un altro.

Un altro elemento che lo schema non prende in considerazione è molto importante: la scelta compiuta dal contribuente è vincolante per tutti gli anni successivi oppure può essere modificata dal contribuente anno per anno in funzione della sua convenienza fiscale, ossia soprattutto dal possedere o meno altri redditi?

Chiamo questo elemento lo zoccolo duro, con riferimenti all'importo relativo agli altri redditi che determina la convenienza o meno della cedolare secca. Tale entità di redditi può essere diversa anno per anno e, quindi, creare un vincolo legato perennemente non permetterebbe al contribuente di compiere una scelta oculata.

Dal punto di vista oggettivo, inoltre, la cedolare secca riguarda i contratti a uso abitativo, ma mi fa sorgere comunque un dubbio: nel caso in cui il proprietario possedesse un immobile classificato catastalmente come abitativo, ma lo dovesse dare in affitto a uso ufficio, si guarda il riferimento catastale dell'immobile o, invece, l'uso che ne viene fatto? Anche su questo punto lo schema non mette in evidenza come si debba comportare il contribuente.

Un altro elemento da prendere in considerazione è la base imponibile. La base imponibile della cedolare secca è pari al 100 per cento del canone di locazione. Nella tassazione ordinaria, invece, è dell'85 per cento per quanto riguarda i canoni liberi e del 59,5 per cento per quanto riguarda i canoni convenzionati per immobili ubicati in comuni con un'alta tensione abitativa. Anche questo elemento — insieme alla questione delle aliquote progressive IRPEF — deve essere preso in considerazione dal contribuente proprietario per verificare la propria convenienza fiscale. Negli esempi riportati ho preso in considerazione queste basi imponibili per sviluppare i miei conteggi.

La cedolare secca è, inoltre, sostitutiva non solo dell'IRPEF, ma anche delle addizionali regionali e comunali che vengono applicate nel caso della tassazione ordinaria, come pure dell'imposta di bollo e dell'imposta di registro.

Lo schema prevede la sostituzione dell'imposta di registro in due tempistiche diverse, cioè dal 1° gennaio del 2011 per quanto riguarda i canoni convenzionati e dal 2014 per quanto riguarda i canoni liberi. Anche di questo aspetto deve tener conto il contribuente per verificare la propria convenienza fiscale.

Abbiamo già individuato tre elementi: la base imponibile nelle sue diverse percentuali; le aliquote IRPEF e la mancata debenza di determinate imposte, quali le addizionali comunali e regionali; l'imposta di registro in tempi diversi o l'imposta di bollo.

Non ci dobbiamo limitare, tuttavia, solo ed esclusivamente a questi tre elementi, perché un aspetto fondamentale per orientare la scelta del contribuente ad adottare o meno la cedolare secca o la tassazione ordinaria dipende, come ricordavo precedentemente, dagli altri redditi posseduti, in quanto la cedolare secca non è altro che una tassazione separata dell'imponibile dei contratti di affitto.

Nella tassazione ordinaria, invece, si ha una sommatoria totale di tutti i redditi e, quindi, la fascia che viene assoggettata al 20 per cento nella tassazione ordinaria si aggiunge allo zoccolo duro degli altri redditi: più il soggetto ha un reddito alto, al quale aggiungere il reddito da locazione, maggiore è la convenienza, in quanto l'aliquota progressiva IRPEF, da calcolarsi sulla fascia di canone di locazione, è sicuramente più alta se gli altri redditi sono comunque più elevati. Anche questo punto di vista deve essere assolutamente preso in considerazione.

Un altro elemento riguarda gli effetti che la scelta sulla cedolare secca comporta per quanto riguarda gli oneri detraibili e deducibili. Essendo un'imposta forfettaria, se il soggetto ha solo ed esclusivamente redditi da locazione, non può beneficiare né degli oneri deducibili, né di quelli detraibili. Per oneri deducibili intendo, per esempio, il versamento ai fondi pensione o ai contributi previdenziali; per oneri detraibili le spese mediche, il 36 per cento e il 55 per cento, naturalmente se il regime verrà prorogato, come sembra, per il 2011 e anni successivi.

Trattandosi, come dicevo, di un'imposta forfettaria, la cedolare secca non riesce ad assorbire né gli oneri deducibili, né quelli detraibili. Se ci sono altri redditi essa dipende dalla capienza di tali redditi in funzione degli oneri sostenuti, perché, non sommando più i redditi insieme, può es-

sere che il totale dei redditi del contribuente che esulano da quelli d'affitto non siano sufficienti affinché egli possa ottenere l'agevolazione di cui beneficiano comunque gli altri contribuenti che non esercitano l'opzione, ma rimangono nella tassazione ordinaria.

Un ulteriore elemento da prendere in considerazione nella valutazione è che esistono oneri per carichi di famiglia che aumentano al diminuire del reddito. Se si sceglie la cedolare secca, il reddito da affitto non viene sommato agli altri, l'imponibile degli altri redditi è più basso e quindi gli oneri a carico sono più alti. Si tratta di un vantaggio per il contribuente, da soppesare naturalmente in base alla mancata possibilità di dedursi o di detrarsi gli altri oneri.

Come vedete, ci sono molti elementi da prendere in considerazione per verificare se per un contribuente sia più conveniente la cedolare secca rispetto alla tassazione ordinaria.

Un altro aspetto da prendere in considerazione, che lo schema di decreto legislativo non mette in evidenza, è la tempistica. A nostro avviso, essa è molto importante: quando il contribuente deve scegliere la propria opzione? Ci possono essere moltissimi momenti: in sede di dichiarazione dei redditi oppure quando viene registrato il nuovo contratto di locazione a partire dal 1° gennaio del 2011, oppure ancora quando si paga l'imposta di registro, nel caso di contratti già in essere.

In tutti e tre i casi, però, emergono problematiche in capo al contribuente che deve compiere la propria scelta. Se la si effettua in sede di dichiarazione dei redditi, in quel momento si ha la fotografia della propria posizione reddituale, perché lo si fa a consuntivo e, quindi, si riesce a determinare la propria convenienza, dal momento che si conoscono già i redditi.

Se, invece, si compie la scelta in sede di registrazione del contratto oppure del suo rinnovo annuale, il reddito di quell'anno è in corso di formazione e, quindi, non si può sapere a quanto ammonterà lo zoccolo duro degli altri redditi su cui effettuare poi la propria scelta.

Vi porto un esempio classico. Un mio contribuente si è rivolto al mio studio riferendomi che dal 1° gennaio del 2011 dovrà stipulare un nuovo contratto e chiedendo se gli convenisse la cedolare secca oppure no. Considerate che il mio contribuente possiede un esercizio commerciale e che, quindi, al 1° gennaio del 2011, non potrà sapere a quanto ammonterà il reddito di tale esercizio. Compiere una scelta di questo tipo nel momento in cui si va a registrare il contratto è assolutamente azzardato, perché non si riesce a conoscere il reddito che si formerà nel corso dell'anno.

La nostra proposta in quest'ipotesi è quella di far sì che la scelta venga effettuata in sede di dichiarazione dei redditi, ma, nello stesso momento, considerando che in tale sede si è già versata l'imposta di registro del contratto di affitto o di rinnovo annuale, chiediamo che ci sia la possibilità di compensare l'imposta di registro pagata con la cedolare secca.

Esiste, tuttavia, in un determinato punto dello schema una locuzione in cui si afferma che l'imposta della cedolare secca non dà luogo a rimborsi. Tale locuzione farebbe intendere che la possibilità di compensazione non ci sia.

Come proposta chiediamo, dunque, che la scelta possa essere compiuta in sede di dichiarazione dei redditi, quando il contribuente ha la consapevolezza di avere la fotografia esatta del proprio reddito, e di poter compensare l'imposta di registro già pagata con la cedolare secca. In questo modo, si avrebbe un esborso anticipato di ciò che non si dovrebbe pagare, ma almeno si potrebbe ridurre l'imposta secca di ciò che non si sarebbe dovuto pagare.

Passando agli esempi che Confabitare ha preparato, nei primi quattro ho preso in considerazione un contribuente che ha solo ed esclusivamente redditi da canoni di locazione.

Nei primi due esempi il canone di locazione è di 15.000 euro, negli altri due di 40.000. Ho portato, quindi, l'esempio di un reddito basso e di un reddito alto.

PRESIDENTE. Se posso permettermi, ce li studieremo in seguito, perché, se lei ce li spiega, arriviamo alle 20,30, l'orario in cui avremmo già dovuto aver finito con voi, con coloro che seguiranno e con altri due gruppi successivi.

Vi chiedo scusa, ma dateci una mano a rispettare i tempi.

ALESSANDRO NOTARI, Responsabile del Centro studi fiscale nazionale di Confabitare-Associazione proprietari immobiliari. Metto solo in evidenza la *ratio* degli esempi, dove si evince che, se il soggetto possiede solo redditi da locazione, gli conviene la tassazione ordinaria rispetto alla cedolare, perché in quest'ultimo caso non potrebbe beneficiare né degli oneri deducibili, né di quelli detraibili.

Se, invece, il contribuente possiede anche altri redditi, maggiori sono questi, maggiore è la convenienza fiscale.

Bisognerebbe creare, pertanto, una diversificazione della cedolare secca in modo tale da dare il beneficio anche a coloro che non hanno altri redditi. In questo modo, infatti, il beneficio sarebbe solo ed esclusivamente per coloro che hanno uno zoccolo duro formato da altri redditi molto alti.

Si potrebbero prevedere, per esempio, due fasce di reddito.

GIACOMO CARINI, Presidente dell'UPPI. Come lei saprà, signor presidente, da anni ci battiamo per la cedolare secca, uno degli aspetti della riforma in essere, non tanto e non solo perché la pressione fiscale ha raggiunto livelli insopportabili, ma anche perché è consequenziale a questa eccessiva pressione fiscale anche l'evasione.

Noi pensiamo, e l'abbiamo affermato da tempo, che con la cedolare secca, quindi con la riduzione della pressione fiscale, emergerebbe tutto il nero che oggi — bisogna confessarlo — esiste. Per i proprietari è una sorta di legittima difesa: essendo tassati troppo, evadono.

Riteniamo, dunque, che con la cedolare secca venga compensato il teorico minor reddito che deriverebbe dalla modifica

dell'aliquota con l'emersione dell'evasione fiscale.

Per quanto concerne poi la riduzione della pressione fiscale, riteniamo che in questo momento storico, poiché i canoni di locazione hanno raggiunto un livello a loro volta insopportabile — come testimoniano le numerose cause pendenti per morosità — con la riduzione della pressione fiscale anche la proprietà sarà indotta a mitigare le proprie pretese.

Conosciamo i nostri soggetti, perché la morosità, signor presidente, non è utile per nessuno. Non lo è per la proprietà, perché, come lei mi insegna, nell'ipotesi in cui l'inquilino si renda moroso, occorrono un paio d'anni per liberare gli immobili.

PRESIDENTE. Il proprietario modello è quello che giustamente pretende tanto, compresa la puntualità nei pagamenti. Non vorrà farmi credere che esiste un proprietario modello che si accontenta di molto meno.

GIACOMO CARINI, *Presidente dell'UPPI*. Presidente, è gioco forza così. Già adesso, perlomeno nelle nostre sedi, stiamo ridimensionando...

PRESIDENTE. Era una battuta scherzosa.

GIACOMO CARINI, *Presidente dell'UPPI*. Capisco perfettamente, ma noi che abbiamo il polso della proprietà già adesso stiamo riducendo i canoni di locazione. Ci sono molti proprietari che raggiungono l'intesa con l'inquilino attraverso la riduzione dei canoni di locazione, nella speranza di superare questo periodo di crisi. Poi magari tutto ritornerà a posto.

Siamo, però, preoccupati per la questione dei contratti a canone concordato, che in effetti funzionano da ammortizzatore sociale. Non ho capito bene se nell'intenzione del legislatore venga lasciato o meno in vigore l'articolo 8 della legge n. 431 del 1998. L'imponibile per i contratti a canone concordato è il reddito ricavato oppure il reddito ricavato meno il 15 per cento e l'eventuale ulteriore 30 per

cento? Se non fosse così, perderemmo proprio questo istituto, che, lo ripeto ancora una volta, funziona da ammortizzatore sociale e apre a determinate fasce deboli il problema delle locazioni.

PRESIDENTE. Voi sareste d'accordo nel mantenerlo?

GIACOMO CARINI, *Presidente dell'UPPI*. Senz'altro, però occorre considerare la pressione fiscale per i contratti liberi. Se ho capito bene e in effetti si ricava mille, non essendoci nemmeno più il 15 per cento, la cedolare secca si applica ai mille.

Se capitasse lo stesso ai contratti a canone concordato, essi scomparirebbero, perché in questo momento lochiamo a una cifra inferiore. Toglieremmo, dunque, di mezzo i contratti a canone concordato e faremmo il male della collettività proprio per i soggetti deboli, che hanno trovato una possibilità di accedere al mercato locativo privato grazie a questi contratti concordati.

Le assicuro che in molte zone d'Italia essi vengono molto praticati, per esempio a Padova, a Torino, a Reggio Calabria, laddove si è raggiunta una comprensione nei rapporti tra inquilino e proprietario e ci si è avvicinati al canone corrente di mercato. Questi sono due punti per la cedolare secca.

Abbiamo visto il resto della normativa e condividiamo naturalmente che si metta fine alla pletora di imposte in campo locale e si punti a un'imposta unica. Non sappiamo ancora quali saranno i risultati, ma non vorremmo che nella modifica venisse ad aumentare la pressione fiscale generale sugli immobili.

Occorre verificare sul concreto che cosa significhi passare all'imposta unica che conglobi in sé tutte le imposte locali esistenti. In via teorica ciò è accettabile, ma in via pratica non vorremmo che quanto esce dalla porta rientrasse dalla finestra.

Passo ora la parola ai miei colleghi. Abbiamo già rimesso un appunto relativo agli orientamenti del coordinamento.